Q&a erfpachtvernieuwing

- Waarom wordt het erfpachtstelsel vernieuwd?
- Waarom schaft Amsterdam erfpacht niet helemaal af?
- Hoe werkt eeuwigdurende erfpacht?
- Hoe wordt de canon berekend in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht?
- Ga ik meer canon betalen als ik mijn huis verbouw of uitbreid?
- Kan ik nog bezwaar maken tegen de hoogte van het aanbod?
- Kennen ze in andere steden ook eeuwigdurende erfpacht?
- Hoe zit het als ik mijn huis verkoop? Verkoop ik dan ook de afgekochte erfpacht?
- Kun je dan ook als nieuwe koper kiezen maandelijkse betalingen te gaan doen, ook al had de vorige huiseigenaar afgekocht? En andersom?
- Wat is de rol van de grondwaardecommissie?
- Wie zitten er in de grondwaardecommissie?

Waarom wordt het erfpachtstelsel vernieuwd?
Het college heeft besloten over te stappen naar een eeuwigdurend stelsel. Erfpacht staat al langere tijd onder druk omdat het huidige systeem ingewikkeld is en voor te grote verrassingen zorgt bij einde tijdvak. Daardoor werd voor sommige mensen financiering lastiger. Met eeuwigdurende erfpacht is er geen sprake meer van administratieve tijdvakken. De gebruiksvergoeding (canon) wordt één keer vastgesteld en groeit alleen mee met de inflatie.

Waarom schaft Amsterdam erfpacht niet helemaal af?
Eeuwigdurende erfpacht heeft alle voordelen van koop, maar maakt het nog steeds mogelijk voor de gemeente om de stad te ontwikkelen. Zo wordt namelijk speculatie voorkomen en kan er actief worden bepaald hoe bepaalde gebieden in de stad zich ontwikkelen.
Er zijn bestemmingsplannen voor de grond in Amsterdam, maar de gemeente houdt meer invloed op het gebruik van de grond dan zonder erfpacht. Daardoor kan zij voor de stad onwenselijke ontwikkelingen tegenhouden (zoals teveel kantoren).

Hoe werkt eeuwigdurende erfpacht?
Het huidige erfpachtstelsel in de stad is dat van voortdurende erfpacht: de erfpacht loopt altijd door (en eindigt dus niet), maar is wel verdeeld in administratieve tijdvakken van 50 en 75 jaar. Bij het begin van een nieuw tijdvak wordt de canon aangepast en worden de nieuwste algemene bepalingen (spelregels) van toepassing verklaard.
Ook bij eeuwigdurende erfpacht loopt de erfpacht altijd door en eindigt deze dus niet. Het verschil met voortdurende erfpacht is dat er geen sprake is van administratieve tijdvakken. Bij eeuwigdurende pacht wordt de canon één keer vastgesteld. Deze kan dan een keer afgekocht worden of per jaar betaald worden. Als u per jaar betaalt stijgt de canon vervolgens alleen jaarlijks mee met de inflatie of een andere vorm van indexering. Canonherzieningen na 50 of 75 jaar vinden dan niet meer plaats.

Hoe wordt de canon berekend in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht?
Een onafhankelijke commissie (de grondwaardecommissie) van experts zal bepalen volgens welke methode de grondprijs wordt berekend die als basis geldt voor de canon en voor het verschil in kosten tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht.

Ga ik meer canon betalen als ik mijn huis verbouw of uitbreid?
Nee, mits er niet meer woningen worden gerealiseerd.

Kan ik nog bezwaar maken tegen de hoogte van het aanbod?
?

Kennen ze in andere steden ook eeuwigdurende erfpacht?
De gemeente Den Haag kent sinds 1986 een stelsel van eeuwigdurende erfpacht met de mogelijkheid onder bepaalde voorwaarden de canon voor eeuwig af te kopen. In Den Haag geeft de gemeente in sommige delen van de stad alleen grond in erfpacht uit (centrum, Scheveningen). In andere gebieden heeft de erfpachter de keus tussen eigen grond of erfpacht. Daar kan de erfpachter ook de erfpacht veranderen in eigen grond.

De gemeente Utrecht geeft grond altijd uit in erfpacht, ook als hier een opstal op is gerealiseerd. Dit gebeurt op basis van de Algemene Voorwaarden 1989. De erfpacht wordt voor de in de overeenkomst opgenomen privaatrechtelijke bestemming eeuwigdurend afgekocht en is in dat opzicht te vergelijken met het volledig eigendom van de grond.

De gemeente Rotterdam geeft grond niet langer uit in erfpacht, maar in eigendom. Ook bestaande erfpachters kunnen de grond onder hun (koop)woning kopen. Sommige huizen en kantoren in de gemeente Rotterdam staan wel op erfpachtgrond. Hiervoor betaalt de erfpachter aan de eigenaar (bijvoorbeeld de gemeente Rotterdam) jaarlijks een canon.

Hoe zit het als ik mijn huis verkoop? Verkoop ik dan ook de afgekochte erfpacht?
Niet als u maandelijkse aflossingen hebt betaald. Je kunt het vergelijken met het kopen van uw huurhuis. Dan gaat de reeds betaalde huur ook niet van de koopprijs af. Wanneer u erfpacht hebt afgekocht, kunt u het wel doorverkopen. In dat geval werkt het als koop.

Kun je dan ook als nieuwe koper kiezen maandelijkse betalingen te gaan doen, ook al had de vorige huiseigenaar afgekocht? En andersom?
Dit wordt nu uitgezocht.

Wat is de rol en status van de grondwaardecommissie?
De commissie buigt zich over de methodiek die wordt gebruikt om de waarde van grond en de kosten voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht te bepalen. Ook het waardeverschil tussen de twee wordt zo bepaald.

Wie zitten er in de grondwaardecommissie?
De commissie heeft een cruciale rol in het nieuwe erfpachtstelsel. Hun advies is bepalend voor het bedrag dat de erfpachter straks betaalt aan erfpacht. De leden zijn objectieve experts, bijvoorbeeld hoogleraren en taxatie-experts die qua naam en faam een onbetwiste positie hebben op het gebeid van erfpacht.